

**Østrup**

Statsautoriseret  
Revisionsanpartsselskab  
Søren Frichs Vej 38K, 1.  
8230 Åbyhøj  
Cvr.nr.: 32 77 42 96  
Tlf.: +45 29 36 99 50

# **Ebbesen & Ravbjerg Ejendomme A/S**

Teglbakken 4B  
8270 Højbjerg

Årsrapport for  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er godkendt på selskabets generalforsamling den 03/04/2019.

Michael Ebbesen  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

# Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Ebbesen & Ravbjerg Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Ledelsen har i henhold til årsregnskabslovens § 135 besluttet, at årsrapporten ikke skal revideres for det kommende regnskabsår. Ledelsen bekræfter, at selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. marts 2019

## **Direktion:**

Michael Ebbesen

## **Bestyrelse:**

Torben Steen Ravbjerg

Michael Ebbesen

Peter Ebbesen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til ledelsen i Ebbesen & Ravbjerg Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ebbesen & Ravbjerg Ejendomme A/S for 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 28. marts 2019

**Østrup Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

Cvr.nr. 32774296

Knud Østrup  
statsautoriseret revisor  
mne9795

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ebbesen & Ravbjerg Ejendomme A/S Teglbakken 4B 8270 Højbjerg
	CVR-nr: 34735107
	Regnskabsårets startdato 1. januar 2018 Regnskabsårets slutdato 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Torben Steen Ravbjerg Michael Ebbesen Peter Ebbesen
<b>Direktion</b>	Michael Ebbesen
<b>Revisor</b>	Østrup Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Søren Frichs Vej 38K, 1. 8230 Åbyhøj Cvr.nr. 32774296
<b>Bank</b>	Danske Bank Kannikegade 4-6 8100 Aarhus C
<b>Generalforsamlingsdato</b>	03-04-2019
<b>Dirigent</b>	Michael Ebbesen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten i selskabet er investering i og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 76 t.DKK mod et overskud på 138 t.DKK i regnskabsåret 2017.

Resultatet er påvirket negativt af manglende udlejning i en stor del af regnskabsåret.

Resultatet anses ikke for tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

Efter regnskabsårets udløb er selskabets ejendom afhændet med fortjeneste, hvorfor der forventes et positivt resultat for den kommende periode.

Selskabet forventes likvideret i løbet af 2019 efter reglerne om solvent likvidation.

## Begivenheder efter regnskabsåret afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-46.972</b>	<b>181.352</b>
Personaleomkostninger	1	0	-1.000
Afskrivninger		-22.312	-22.312
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-69.284</b>	<b>158.040</b>
Finansielle indtægter	2	0	1.240
Finansielle udgifter	3	-6.708	-20.785
<b>Resultat før skat</b>		<b>-75.992</b>	<b>138.495</b>
Skat af resultat	4	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-75.992</b>	<b>138.495</b>
<b>Overskudsdisponering:</b>			
Overført til overført overskud		-75.992	138.495
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Fordelt</b>		<b>-75.992</b>	<b>138.495</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018	2017
Grunde og bygninger		755.009	777.321
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>755.009</b>	<b>777.321</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>755.009</b>	<b>777.321</b>
Tilgodehavende fra salg		0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>342.534</b>	<b>441.645</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>342.534</b>	<b>441.645</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.097.543</b>	<b>1.218.966</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2018	2017
Selskabskapital	6	600.000	600.000
Overført resultat	7	-236.700	-160.708
<b>Egenkapital</b>		<b>363.300</b>	<b>439.292</b>
Prioritetsgæld, langfristet	8	696.343	740.831
<b>Langfristet gældsforpligtelser</b>		<b>696.343</b>	<b>740.831</b>
Prioritetsgæld, kortfristet	8	28.000	11.000
Bankgæld, kortfristet		0	543
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Mellemregning med ledelse og selskabsdeltager		400	400
Deposita, kortfristet		0	17.400
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld		2.000	2.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>37.900</b>	<b>38.843</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>734.243</b>	<b>779.674</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.097.543</b>	<b>1.218.966</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Ejerforhold	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

# Noter

	2018	2017
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	1.000
Pensionsbidrag	0	0
Sociale bidrag	0	0
	<b>0</b>	<b>1.000</b>
<b>Gennemsnitligt antal ansatte</b>	0	0
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter af bankindestående	0	0
Kursgevinst	0	1.240
Rentetillæg selskabsskat m.v.	0	0
	<b>0</b>	<b>1.240</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter pengeinstitutter	192	98
Renter, prioritetsgæld	6.516	20.687
Renter, andre	0	0
Rentetillæg selskabsskat m.v.	0	0
	<b>6.708</b>	<b>20.785</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
<b>Årets skat i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	870.789
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsespris 31. december	<u>870.789</u>
Afskrivninger 1. januar	93.468
Årets afskrivninger	22.312
Tilbageført afskrivning på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december	<u>115.780</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>755.009</u></b>
<b>Den offentlige ejendomsvurdering 1. januar 2018</b>	<b><u>850.000</u></b>

### 6 Aktiekapital

	2018	2017
Akitekapiial 1. januar	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>600.000</u></b>

Selskabskapitalen består af aktier á nominelt 1 DKK.

Ingen aktie er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen siden selskabets stiftelse.

### 7 Egenkapital

	Aktie kapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar	600.000	-160.708	439.292
Overført fra overskudsdisponering		-75.992	-75.992
Modtaget tilskud		0	0
	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>-236.700</u></b>	<b><u>363.300</u></b>

## Noter

### 8 Langfristet gæld

	Gæld pr. 31. december 2018	Kortfristet del	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	724.343	28.000	696.343	570.343
	<b>724.343</b>	<b>28.000</b>	<b>696.343</b>	<b>570.343</b>

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld med en restgæld på balancetidspunktet på 724 t.DKK er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 755 t.DKK på balancetidspunktet.

### 10 Eventualforpligtelser

Ingen

### 11 Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Torben Steen Ravbjerg, Ahlmanns Alle 20, 2900 Hellerup

Peter Ebbesen, Skjoldhøj Alle 5, 2920 Charlottenlund

Michael Ebbesen, Teglbakken 4B, 8270 Højbjerg

## Noter

### **12 Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ebbesen & Ravbjerg Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse .

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris medfradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægterne indregnes for den periode de vedrører uanset betalingstidspunkt.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Noter

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil dette tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Fortjeneste eller tab ved løbende afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat er skatten af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes såvel udskudte skatteforpligtelser som udskudte skatteaktiver. Den udskudte skat måles på grundlag af den aktuelle skattesats. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skatte satser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.